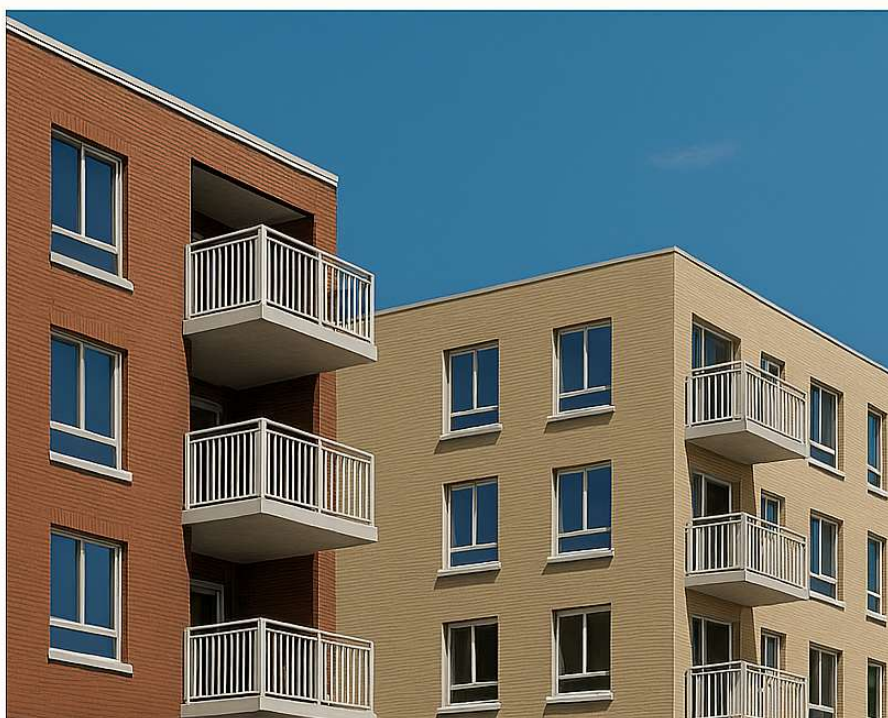


Mémoire soumis à l'occasion de l'étude du projet de loi 111 visant à modifier la Loi sur les Coopératives

Déposé à la Commission sur les Finances publiques
12 novembre 2025



**FÉDÉRATION INTERCOOPÉRATIVE
EN HABITATION DE L'OUEST DU QUÉBEC**

Mémoire soumis à l'occasion de l'étude du projet de loi 111 **visant à modifier la Loi sur les Coopératives**

Déposé à la Commission sur les Finances publiques de l'Assemblée nationale
12 novembre 2025

Présentation de l'auteur

Nom : Maître Raphaël Dery, directeur général et conseiller juridique de coopératives

Organisation : Fédération intercoopérative en habitation de l'Ouest du Québec – FIHAB

Adresse : 347 Boulevard Saint-Joseph, Gatineau (QC) J8Y 3Z3

Courriel : rdery@fihab.coop

Téléphone : T 819 307-9282 | F 819 243-5356

Résumé de la mission / contexte :

Notre Fédération représente et soutient les coopératives d'habitation situées sur le territoire de l'Outaouais, de l'Abitibi-Témiscamingue et des Hautes-Laurentides. Sur notre territoire, nous dénombrons près de 50 coops d'habitation. En soutien avec le GRT Loge-IC, Coopérative immobilière, nous accompagnons professionnellement des coopérateurs dans le développement de leurs projets d'habitation coopérative. Notre équipe compte sur 12 employés dévoués. Nous défendons les intérêts de nos coopératives affiliées et informons le public des avantages du modèle coopératif. La FIHAB est l'une des huit fédérations affiliées à la CQCH.

Table des matières

1. **La Fédération intercoopérative en habitation de l'Ouest du Québec**
 2. **Contexte du mémoire de la FIHAB**
 3. **Préambule**
 4. **Recommandation quant à l'article 221.1.1**
 5. **Conclusion**
-

1. LA FÉDÉRATION INTERCOOPÉRATIVE EN HABITATION DE L'OUEST DU QUÉBEC – FIHAB

Notre Fédération représente et soutient les coopératives d'habitation situées sur le territoire de l'Outaouais, de l'Abitibi-Témiscamingue et des Hautes-Laurentides. Sur notre territoire, nous dénombrons près de 50 coops d'habitation, situées dans les municipalités suivantes :

Amos (4)
Rouyn-Noranda (3)
Val-d'Or (2)
Mont-Laurier (1)
Maniwaki (2)
Sainte-Thérèse de la Gatineau (1)
Fort-Coulonge (1)
Gatineau (36)
Thurso (1)

En soutien avec le GRT Loge-IC, Coopérative immobilière, nous accompagnons professionnellement des coopérateurs dans le développement de leurs projet d'habitation coopérative.

Notre équipe compte sur 12 employés dévoués qui ont acquis une expertise sur la plupart des sujets qui touchent nos coops d'habitation.

Enfin, nous défendons les intérêts de nos coopératives affiliées auprès des autorités et nous informons le public de nos territoires quant aux avantages du modèle coopératif en habitation.

La FIHAB est l'une des huit fédérations affiliées à la Confédération québécoise des coopératives d'habitation – CQCH.

2. CONTEXTE DU MÉMOIRE DE LA FIHAB

Le présent mémoire est rendu nécessaire suite à la publication du mémoire de notre regroupement national, la CQCH.

Notre Fédération considère de son devoir d'exprimer sa dissidence quant à la position exprimée par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation quant à la proposition d'un nouvel article 221.1.1 dans la Loi sur les Coopératives dans le projet de loi.

Les instances décisionnelles de notre Fédération ont exprimé la volonté de voir codifier dans la Loi une disposition désignée sous le vocable de « Clause de départ » en habitation coopérative.

Par conséquent, le mémoire de la CQCH dans la section 3 ne peut représenter la perspective de notre Fédération.

Nous vous invitons à prendre connaissance de la position de la FIHAB relativement à la Clause de départ.

3. PRÉAMBULE

Depuis le début du 20^e siècle, le législateur québécois s'est montré particulièrement collaboratif avec le mouvement coopératif afin de permettre aux coopératives de tous les secteurs d'activités de prendre leur essor.

À titre d'exemple, devant les demandes insistantes d'Alphonse Desjardins auprès du législateur fédéral pour créer un corpus juridique particulier pour nos coopératives financières, c'est plutôt dans la capitale québécoise que le fondateur des premières caisses populaires a trouvé une réponse favorable. En 1906, l'Assemblée législative adopte la Loi sur les syndicats coopératifs tandis que le Parlement fédéral persistait à ignorer le phénomène coopératif en émergence au Québec.

Aujourd'hui, grâce à l'implication des coopérateurs et à l'écoute historique des parlementaires québécois, notre Loi sur les coopératives est un modèle juridique dans le monde. Par notre cadre législatif, notre société a créé des balises favorables au déploiement du modèle coopératif dans tous les secteurs d'activités et dans toutes nos communautés.

Cette reconnaissance du Législateur québécois du mérite des coops d'habitation dans la création de milieux de vie bénéfique pour les citoyens et pour les communautés s'est manifestée, notamment, par l'adoption de deux dispositions dans le Code civil du Québec : les articles 1955 et 1945 du CCQ.

Ces dispositions visent à rappeler que dans le cadre normatif du louage résidentiel, les coopératives d'habitation jouissent de caractéristiques distinctes au marché locatif général. Concrètement, avec ces dispositions, le Législateur soustrait au Tribunal la capacité juridictionnelle dans la fixation et le contrôle du coût du loyer pour une Coopérative qui loue des logements à ses membres. Il en va de même pour la volonté du législateur de soustraire de la capacité juridictionnelle du Tribunal dans la fixation des conditions du bail d'un logement d'une Coopérative qui loue des logements à ses membres.

Ces deux dispositions existent car elles traduisent le caractère démocratique qui prévaut dans nos coopératives, où les locataires sont assimilables également au locateur. Les membres adoptent leurs règlements et élisent leurs administrateurs, lesquels doivent procéder à une reddition de comptes auprès de l'Assemblée générale.

C'est dans cette perspective qu'il revient au Législateur de perpétuer la culture collaborative qu'il a toujours eu dans la conception d'un modèle particulier en louage résidentiel pour les coops d'habitation.

4. RECOMMANDATION QUANT À L'ARTICLE 221.1.1 DU PROJET DE LOI

Notre Fédération considère que cette proposition d'article est hautement pertinente.

Tout d'abord, les coopératives d'habitation sont toutes guidées par les Sept principes coopératifs inscrits dans la Déclaration de l'Alliance coopérative internationale, à l'instar des autres coopératives de par le monde. Ces principes, déjà codifiés dans plusieurs dispositions de la Loi, attestent du projet particulier que portent les coops d'habitation.

Il est essentiel que le législateur différencie le logement coopératif du reste du parc immobilier locatif, notamment pour tenir compte de cette mission toute particulière que portent les coopérateurs et les coopératrices. Devenir membre d'une coopérative d'habitation implique nécessairement une adhésion à ce projet collectif particulier.

De plus, la présente proposition de modification ajoute une cohérence avec une stipulation particulière de la Loi sur les Coopératives. En effet, l'article 128.1 de la Loi sur les Coopératives, en concordance avec l'article 17, paragraphe 2.2 du Règlement d'application de la Loi sur les Coopératives, rappellent qu'une Coopérative d'habitation doit obligatoirement effectuer des opérations avec au moins plus de la moitié de ses locataires.

Cette obligation vient rappeler aux coopératives combien il est important de maintenir leurs opérations exclusivement avec leurs membres.

Au-delà de cette disposition, il arrive que des conventions d'exploitation avec des autorités gouvernementales, comme la Société d'habitation du Québec ou la Société canadienne d'hypothèques et de logements, stipulent que les coops d'habitation doivent s'engager à louer exclusivement des logements à leurs membres, conformément à leur mission originale.

Enfin, le louage résidentiel à des non-membres revêt des complications importantes pour les coopératives d'habitation, lesquelles doivent désormais naviguer entre le régime juridique particulier prévu aux articles 1945 et 1955 du Code civil du Québec, lequel régime est applicable auprès des membres, puis avec le régime juridique général applicable alors aux non-membres.

Sur le plan de la gouvernance, la cohabitation entre des locataires non-membres avec l'Ensemble coopératif finit invariablement par provoquer des conflits entre des coopérateurs bénévoles qui finissent par assumer des responsabilités qui reviennent aux membres, comme locateurs collectifs de leur ensemble immobilier. Cette iniquité peut finir par démobiliser une communauté et finir par porter atteinte à l'ensemble du projet coopératif.

Les coopératives sont des organisations démocratiques qui valorisent les délibérations, la transparence et la reddition de comptes. En somme, elles acceptent et valorisent l'existence de contre-pouvoir.

De plus, considérant l'attachement du mouvement coopératif à la justice sociale, notre Fédération recommande de favoriser l'accès à la justice en assurant à une personne visée par une procédure d'exclusion d'une coopérative d'habitation de pouvoir bénéficier d'un recours devant le Tribunal administratif du logement pour contester la décision d'un Conseil d'administration de la Coopérative locatrice.

Le recours devant le TAL pour ce type de contestation favoriserait l'accès à la justice contrairement à la complexité d'un pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure.

5. CONCLUSION

Les projets coopératifs au Québec ont toujours été soutenus par le législateur dans leur originalité.

Avec l'article 221.1.1 tel que rédigé, le législateur permet aux coopératives d'habitation de clarifier l'état du droit en louage résidentiel coopératif.

De plus, cette initiative juridique permet au mouvement coopératif de continuer à concevoir un modèle particulier, en parfaite cohésion avec ses assises humanistes contenus dans les principes coopératifs universels.

Enfin, nous soumettons qu'en permettant de contester une décision de conseil d'administration de coop d'habitation devant le Tribunal administratif du logement, le législateur concilie son souci de faciliter l'accès à la justice et le respect d'un régime juridique particulier pour les coops d'habitation.